

Este documento ha sido descargado de:
This document was downloaded from:



**Portal *de* Promoción y Difusión
Pública *del* Conocimiento
Académico y Científico**

<http://nulan.mdp.edu.ar> :: @NulanFCEyS

+info <http://nulan.mdp.edu.ar/205/>

EVALUACION DE LOS RECURSOS TURISTICOS

Juan Carlos Mantero. Ricardo Dosso. Cristina Varisco.

1. CONSIDERACIONES CONCEPTUALES

La consideración de los recursos en sí o en relación a categorías, a propósito de afinidad, o en unidades, a propósito de espacialidad, es objeto de evaluación de potencialidad turística o recreacional, atendiendo a la necesaria apreciación de *atrayente*, *apto y accesible* para atribuirle las condiciones requeridas a su puesta en consideración.

Las condiciones objeto de evaluación comprenden su atraktividad, su aptitud y su accesibilidad, atributos que los diferentes especialistas coinciden en reconocer como necesarios y en su interacción apropiada suficientes, a partir de apelar a definiciones similares y a técnicas y responsables de ponderación diferentes.

Los antecedentes consultados a propósito de atributos objeto de evaluación y técnicas susceptibles de aplicación presentan diferencias respecto de las condiciones evaluables, en términos de inclusión y exclusión de ciertas dimensiones, y diferencias respecto de las técnicas aplicables, en términos de inclusión o exclusión de participantes en la evaluación. (Dominguez 1993, Leno Cerro 1993, Dosso - Mantero 1997).

Consultados los antecedentes, previendo la asignación de valores a ciertos atributos inherentes a las condiciones indicadas y la participación de los integrantes del equipo en su ponderación, se formulan y adoptan las definiciones y se identifican los atributos pertinentes.

atraktividad: la condición, emergente de las cualidades del recurso o de la unidad considerada, en su identidad y en su capacidad de suscitar *frucción e interés*, de inducir disposición de conocerle, por tanto de impulsar el traslado turístico recreacional para su disfrute.

aptitud: la condición, emergente del estado del recurso o de la unidad considerada, en su capacidad de *uso, sostén y apoyo*, de acoger actividad itinerante o localizada, turístico o recreacional, por tanto de permitir prácticas espontáneas o programadas, acondicionadas

o institucionalizadas.

accesibilidad: la condición, emergente de la ubicación y de la puesta en uso y actividad del recurso o de la unidad considerada, en su capacidad de admisión *vial, pública y privada*, por tanto de las restricciones y posibilidades de acceso y estancia, respecto de las actividades turísticas y recreacionales susceptibles de desarrollo.

Así definidas las condiciones,

la atractividad es objeto de ponderación a partir de las cualidades que le confieren atracción, intrínsecas a propósito de su identidad y del interés que suscita (identidad y singularidad) y extrínsecas a propósito de la fruición que genera (expectativa y preferencia),

la aptitud es objeto de ponderación a partir de las cualidades que le confieren utilidad, intrínsecas a propósito de su capacidad (de uso y de sostén) y extrínsecas a propósito de la satisfacción (de apoyo y de servicios),

la accesibilidad es objeto de ponderación a partir de las cualidades que le confieren admisión, intrínsecas a propósito del acceso físico (vial), extrínseco a propósito del acceso público (social) y del acceso privado (económica).

La ponderación realizada e integrada es atribuible a la situación actual del recurso o de la unidad considerada, por tanto a su *actualidad*. Tal ponderación es necesaria aunque insuficiente en tanto la puesta en consideración del recurso o de la unidad exige ponderar su *potencialidad*.

actualidad: la atribución resultante de la ponderación integral y sintética respecto de la atractividad, aptitud y accesibilidad conferida al recurso o a la unidad considerada, en función de las actividades actuales del usuario.

potencialidad: la atribución resultante de la ponderación integral y sintética respecto de la atractividad, aptitud y accesibilidad conferida al recurso o a la unidad considerada, en función de las preferencias del usuario en actitud turística o recreacional.

Las unidades de análisis de los recursos turísticos resultan de su inscripción espacial *áreas, sendas y nodos*, por tanto a su disposición superficial, lineal y puntual, considerando extensión y conformación, dispersión, relación e integración de los recursos en el territorio.

Las unidades se definen y adoptan a partir de la consideración de antecedentes que reconocen su origen en las proposiciones de Kevin Lynch a propósito de la planificación del sitio y la imagen de la ciudad y su aplicación en turismo a propósito de los recursos turísticos urbanos por Roberto Boullon en su planificación del espacio.

En nuestro caso, cabe señalar que las nociones de nodo y senda se han aplicado, reformuladas en términos de unidades de gestión, al proponer estrategias de desarrollo para un centro turístico del litoral. (Mantero 1995)

En tal sentido, la adopción de tales nociones definidas de modo adecuado resultan pertinentes en el presente estudio para plantearse una evaluación integrada de los recursos turísticos regionales.

área: trasciende la delimitación de un territorio diferenciable para constituirse en espacio superficial ex-tenso susceptible de adquirir entidad paisajística y recreativa de uso turístico o recreacional, *el entorno*.

senda: trasciende la identificación de la vía transitable para constituirse en espacio lineal tenso susceptible de adquirir entidad paisajística y recreativa de uso turístico o recreacional, *el itinerario*.

nodo: trasciende la conformación de un sitio utilizable para constituirse espacio puntual *in-tenso* susceptible de adquirir entidad paisajística y recreativa de uso turístico o recreacional, *el lugar*.

La evaluación de las áreas, nodos y sendas se realiza respecto de su potencialidad recreativa y turística a partir de considerar su atraktividad, su aptitud y su accesibilidad en función de uso recreacional del residente radicado y del turista alojado en Mar del Plata y subsidiariamente en función de uso turístico del turista potencial radicado en el área metropolitana.

Tales consideraciones confieren marco de validez y límite de prospección a la evaluación realizada, en tanto las áreas, nodos y sendas consideradas comprenden, con exclusión de las playas del litoral de uso estival, la totalidad del territorio susceptible de destino recreacional por relación tiempo de traslado - duración de la jornada. Por tanto, incluyen la totalidad de las opciones recreativas en medio natural, con excepción de las playas, y de las opciones fuera de temporada, con excepción de lo urbano.

La subsidiaria consideración del uso turístico supone la opción que en función de equipamiento integral que a las condiciones del área, nodo y senda de su localización le

sume el valor agregado de las condiciones de actividades y servicios que califiquen las utilidades simbólicas y vivenciales valorables por el turista, en consideración a alternativas de similar accesibilidad física y económica.

2. DE LAS AREAS

Al evaluar las áreas en función de recursos naturales, culturales y paisajísticos susceptibles de puesta en valor y de actividades turísticas y recreacionales susceptibles de puesta en desarrollo, se concede relevancia a la presencia de recursos areales o recursos *lineales o puntuales* cuya disposición, tipicidad y densidad confieran singularidad al área.

Las áreas objeto de evaluación se corresponden a los interregnos definidos por las rutas radiales a Mar del Plata.

Área ruta 11 S - ruta 88

El área comprendida entre la ruta 11 hacia Miramar y la ruta 88 hacia Necochea permite diferenciar zonas distintas en función de la adyacencia a la ruta 11 o a la ruta 88 o intermedia.

La zona adyacente a las playas ubicadas al sur de Mar del Plata, se sustenta en la planicie de suaves pendientes, dispone de condiciones relevantes en función de recursos naturales en relación al turismo de mar y playas en temporada estival, presenta el interés adicional de la interfase costa - planicie ondulada.

La zona adyacente a la ruta 88, se sustenta en la planicie ondulada de pendientes crecientes, dispone de condiciones relevantes en función de recursos culturales en relación a recreación atento disposición de yacimientos de extracción, establecimientos rurales de producción intensiva y testimonios arquitectónicos de interés, además del interés sustentante que le confiere la interfase planicie ondulada - sierra.

La zona intermedia, se sustenta en la planicie ondulada, pierde relevancia en relación de las zonas mencionadas al diluirse el carácter turístico del litoral y recreativo del interior y atenuarse la calidad paisajística, sin perjuicio de identificar y valorar el recurso estancias de implicancia cultural, productiva y natural.

Al considerar el área en función de las premisas de deslitoralizar y desestacionalizar la actividad turística y recreativa, se acota la significación de la presencia de las playas, excepto en relación a la senda paisajística conformada la ruta 11,

calificada por la intermitente visión del mar y la forestación adyacente, y la presencia de Miramar y su vivero como destino de paseo recreativo. Tales premisas acentúan la significación de la zona de quintas y canteras al presentar recursos culturales insertos en un medio natural de interés paisajístico.

Atractividad.

La atractividad recreativa resulta de las condiciones naturales, de la disponibilidad de recursos naturales y culturales, de las condiciones paisajísticas. La atractividad comprende al turista potencial, al turista alojado y al residente radicado en Mar del Plata y Miramar. La atractividad se estima *alta* por las cualidades reconocidas, la difusión de sus valores y la preferencia de los usuarios, acreditadas en las encuestas, en particular respecto de la zona adyacente a la ruta 11.

Aptitud.

La aptitud locacional resulta de condiciones naturales extendidas en una superficie capaz de asimilar impacto de actividades turísticas y recreativas sin perjuicio de su singularidad y diversidad. La diversidad de recursos dentro de lo natural y lo rural permite concebir actividades alternativas para satisfacción de expectativas diferentes de los usuarios y condiciones de integración en producto de interés. La aptitud se estima alta por relación al desarrollo de actividades turísticas estivales y recreacionales sin restricción estacional.

Accesibilidad.

La accesibilidad resulta de la ubicación, disposición y extensión del área, de la conexión e interconexión de la trama vial, susceptible de puesta en condiciones, del estado de uso y ocupación del territorio, que en función del impacto turístico en adyacencia de la ruta 11 y productivo en adyacencia de la ruta 88, le han conferido una situación relativamente privilegiada. La accesibilidad se estima *alta* por relación al resto de las áreas comprendidas en el estudio.

Síntesis

Respecto de su actualidad, de acuerdo a la evaluación realizada, se le reconoce *apreciable* atractividad, *elevada* aptitud y *amplia* accesibilidad, que le ubica en segundo nivel en relación a las restantes áreas, en tanto de acuerdo a la ponderación asignada a su potencialidad, se le atribuye un valor que supera el promedio de las áreas y le ubica en primer nivel.

En prospección se considera que el área dispone en la actualidad de una situación de prevalente expectativa, en función de las condiciones naturales y paisajísticas, susceptible de desarrollo turístico alternativo al litoral y de desarrollo recreacional de estacionalidad alternativa al verano, en beneficio de competencia menos accesible y diversificable.

Área ruta 88 - ruta 226

El área comprendida entre la ruta 88 hacia Necochea y la ruta 226 hacia Balcarce permite diferenciar dos zonas diferentes, pautadas por la ubicación de la sierra de los Padres, en función de la diferencia de densidad que le confiere su estado y ocupación.

La zona que se extiende entre el área urbana y la sierra de los Padres, se sustenta en la planicie ondulada de pendientes crecientes, dispone de condiciones de interés en función del recurso natural suscitado por la presencia de la laguna de los Padres y los recursos culturales, producto de las áreas de cultivo intenso - horticultura y floricultura- y de producción intensiva - avicultura y apicultura -, consecuencia de estado parcelario y aptitud de la tierra, sin perjuicio del relevante interés de las condiciones paisajísticas que el relieve le confiere a la diversidad.

La zona entre la sierra de los Padres y el camino que une Mechongué y Balcarce, se sustenta en la conjunción de sierras y valles, dispone de condiciones de relevante interés en función de los recursos naturales mencionados, producto de la interfase generada por la irrupción del sistema de Tandilia, y la presencia de laguna La Brava y las lagunas próximas de El Encanto y La Invernada, con las singulares implicancias paisajísticas que adquieren al acentuarse el relieve y diversificarse las visuales posibles, sin perjuicio del recurso cultural que constituyen las estancias en tal ámbito natural.

Al considerar el área en función de las premisas de deslitoralizar y desestacionalizar la actividad turística y recreativa, se acentúa la significación de la presencia de las sierras, valles y lagunas por la sinergia de su disposición simultánea, la identidad del ámbito conformado y el microclima propicio de las estaciones intermedias. La delimitación mediante rutas de interés paisajístico por relieve y entorno aproxima el área a itinerarios de intenso flujo.

Atractividad.

La atractividad recreativa resulta de las condiciones naturales, de la disponibilidad de recursos culturales en la zona más próxima y de recursos naturales en la zona más lejana. La atractividad comprende al turista potencial, al turista alojado y al residente radicado en Mar del Plata y Balcarce. La atractividad se estima *muy alta* por las

cualidades consignadas y la preferencia de los usuarios recreacionales, acreditadas en las encuestas, en particular respecto de la zona adyacente a la ruta 226 y la laguna y sierra de los Padres.

Aptitud.

La aptitud locacional resulta de condiciones naturales extendidas superficialmente y diversificadas en sus cualidades, capaz de admitir ámbitos de usos de diferente modalidad e intensidad. La diversidad entre las zonas reconocidas permite atribuir aptitud más adecuada para actividades recreacionales a la zona más próxima al área urbana y más adecuada para actividades turísticas a la zona más lejana. La aptitud se estima *muy alta* por relación a la diversidad de actividades compatibles con el medio, susceptibles de realizar sin restricción estacional, aunque preferentemente en estaciones de otoño y primavera.

Accesibilidad.

La accesibilidad resulta de la ubicación y disposición del área, de la conexión e interconexión de la trama vial, susceptible de puesta en condiciones, del estado de usos y ocupación del territorio y de la presencia de espacios accesibles de dominio público, tales las lagunas de los Padres y La Brava y sierra de los Padres y de dominio privado, tales las sierras La Brava y, en el área inmediata adyacente, La Bachicha.

Las condiciones vial y paisajística de las rutas limítrofes son buenas respecto de la ruta 226 y aceptables respecto de la ruta 88. La accesibilidad se estima potencialmente *muy alta* con relación al resto de las áreas, aunque actualmente se reduce en itinerarios de penetración por la vulnerabilidad climática de los caminos interiores.

Síntesis

A propósito de su actualidad, de acuerdo a la evaluación realizada, se le reconoce *apreciable* atractividad, *elevada* aptitud y *amplia* accesibilidad, que le ubica en segundo nivel en relación a las restantes áreas, en tanto de acuerdo a la ponderación asignada a su potencialidad, se le atribuye un valor que supera el promedio de las áreas y le ubica en primer nivel.

En prospección se considera que el área dispone en la actualidad de una situación de prevalente expectativa, en función de las condiciones naturales y paisajísticas, susceptible de desarrollo turístico alternativo al litoral y de desarrollo recreacional de estacionalidad alternativa al verano, en beneficio de competencia menos

accesible y diversificable.

Área ruta 226 - ruta 2

El área comprendida entre la ruta 226 hacia Balcarce y la ruta 2 hacia Buenos Aires identifica un territorio unificable a los efectos del presente estudio, aunque el medio natural permite discernir condiciones diferentes de la planicie a nivel al sur y deprimida al norte del camino que une El Dorado y Vivoratá.

La extensión del área se corresponde con la llanura pampeana solo interrumpida por cauces de arroyos y deprimida en amplia porción del territorio. El estado parcelario y el uso extensivo se suman a la uniformidad y monotonía paisajística, solo reivindicable en el estado natural de *la pampa* y en la singularidad del asentamiento de *la estancia*.

Al considerar el área en función de las premisas de deslitoralizar y desestacionalizar la actividad turística y recreativa, se pierde en la eventual significación que el turista pudiere conferirle a un paisaje continuo y una actividad productiva. Atractividad.

La atraktividad recreativa se limita a las opciones que las circunstancias planteen en función de excursión a la estancia y asistencia a acontecimiento programado. La atraktividad es circunstancial para la actividad recreacional y excepcional para el interés del turista extranjero en relación a la estancia como actividad y a la pampa como paisaje. La atraktividad del área se estima *baja* respecto del turista alojado y el residente radicado, sin perjuicio de la atraktividad que pudiere suscitar un acontecimiento programado relacionado al recurso de la tradición.

Aptitud.

La aptitud locacional resulta de las condiciones de soporte para emprendimientos recreativos de magnitud susceptibles de crear su escenario ad-hoc en función de las actividades propuestas. Al margen de las restringidas opciones relacionadas con la llanura y la producción extensiva, la aptitud se define por la disponibilidad de superficie accesible.

La aptitud se estima *media* por la eventual puesta en valor de recursos culturales programados en la zona más próxima al área urbana o en el centro urbano de Cnel. Vidal.

Accesibilidad.

La accesibilidad en función de la disposición del área, la delimitación por las rutas concesionadas de tránsito mas fluido y continuo de la región y la ubicación de los recursos en adyacencia a tales rutas le confieren accesibilidad vial perimetral, reducida en evaluación por la carencia de espacios públicos accesibles e inaccesibilidad a espacios privados.

Síntesis

Respecto de su actualidad, de acuerdo a la evaluación realizada, se le reconoce *tenue* atractividad, *reducida* aptitud y *limitada* accesibilidad, que le ubica en quinto nivel en relación a las restantes áreas, en tanto que, de acuerdo a la ponderación asignada a su potencialidad, se le atribuye un valor que no alcanza al promedio de las áreas y ni altera el nivel de su actualidad.

En prospección se considera que el área no presenta una situación digna de consideración, excepto por la presencia de ciertos recursos puntuales o la eventual puesta en valor de recursos culturales e intangibles, careciendo de proyección turística o recreacional, excepto en función de la creación de recursos artificiales y equipamientos especiales, en función de adyacencia a la ruta 2.

Área ruta 2 - ruta 11 N

El área comprendida entre la ruta 2 hacia Buenos Aires y la ruta 11 N define un territorio que permite diferenciar dos zonas, a partir de la ruta transversal que une el Km 386 y Sta. Clara del Mar, singularizando una zona reducida próxima al área urbana y al litoral respecto de una zona amplia marginalizada por las condiciones naturales anegables de su extensa superficie.

Las premisas de deslitoralizar y desestacionalizar hacen excluible la consideración del área en tanto carece de recursos areales alternos a los recursos de mar y playas.

Atractividad.

La atractividad recreativa resulta de las opciones culturales en contexto rural que plantea la presencia de estancias abiertas al uso turístico. La atractividad, aunque comprende al turista alojado y al residente radicado, en función de tales opciones se torna específica y circunstancial. Por tanto, la atractividad del área se estima *baja*, sin perjuicio del interés suscitable por recursos recreativos adyacentes a las rutas perimetrales.

Aptitud.

La aptitud locacional se reduce a las condiciones de ciertos asentamientos forestados adyacentes a la ruta 2 y a las condiciones naturales de la zona próxima al área urbana. La aptitud se estima *baja*, limitada a las posibilidades indicadas y sin condición de adquirir entidad diferenciada.

Accesibilidad

La accesibilidad en función de la disposición del área, la ausencia de caminos transversales y la ubicación de los recursos en su adyacencia a la ruta 2, se estima *baja*, incluso en la carencia de espacios públicos y la restricción de acceso a espacios privados.

Síntesis

Su actualidad, de acuerdo a la evaluación realizada, permite reconocerle *tenue* atractividad, *reducida* aptitud y *limitada* accesibilidad, que le ubica en cuarto nivel en relación a las restantes áreas, en tanto que, de acuerdo a la ponderación asignada a su potencialidad, se le atribuye un valor que no alcanza al promedio de las áreas y ni altera el nivel de su actualidad.

En prospección se considera que el área no presenta una situación digna de consideración, excepto por la presencia de ciertos recursos puntuales, de estancias y urbanizaciones forestadas, careciendo de otra proyección turística o recreacional que aquella que le puede conferir la creación y el desarrollo de recursos artificiales y equipamientos especiales, en función de adyacencia la ruta 2.

Área ruta 11 N - playas

El área comprendida entre la ruta 11 hacia Villa Gesell y las playas permite distinguir dos zonas diferentes en función de la adyacencia de ruta y playas antes de Mar Chiquita y la distancia e interión de la laguna de Mar Chiquita entre ruta y playas después de Mar Chiquita.

La exigua zona próxima al área urbana se reduce a la interfase de acantilado y de playa en gradual ampliación hacia el norte generando espacios de actividad rural y de asentamientos turísticos.

La extensa zona más lejana del área urbana comprende el singular territorio de

dunas adyacente a las playas, la laguna de Mar Chiquita y la superficie anegadiza perimetral.

Al considerar el área en función de las premisas de deslitoralizar y desestacionalizar la actividad turística y recreativa cabría realizar ciertas consideraciones en atención a la singularidad de la zona que inscribe la laguna de Mar Chiquita.

La laguna de Mar Chiquita constituye un recurso natural ubicado en el litoral que integra un ámbito más amplio de adyacencias anegadizas y un extenso frente marítimo de médanos y playas.

La marginalidad de la ruta 11 respecto de la Laguna, su restringida accesibilidad, su adyacencia anegadiza y la inaccesibilidad a los médanos ha preservado sus condiciones naturales, ha evitado su afectación turística, excepto en el asentamiento del extremo sur, y ha limitado su afectación recreativa a la actividad de la pesca e incursiones de aventura.

No obstante su ubicación litoral y su utilización estival, la singular conformación natural del área y la atenuación del clima marítimo permite conferirle interés dentro de las premisas consignadas para usos recreacionales específicos diferentes de los contemplados en el turismo de mar y playas.

Atractividad.

La atractividad recreativa resulta de las insólitas condiciones naturales de la albufera de Mar Chiquita, su perímetro y su entorno, además de la extensión de los médanos y playas que le separan del mar. El ámbito natural, ecosistema de notable diversidad, supone la presencia de especies y comunidades vegetales y animales de interés. La atractividad comprende al turista potencial, al turista alojado y al residente radicado en Mar del Plata y centros del litoral. La atractividad se estima *muy alta* por sus cualidades, patrimonio natural acreditado, no obstante su limitada difusión y en consecuencia su omisión en las encuestas de preferencias.

Aptitud.

La aptitud locacional resulta de la extensión del área y de la posibilidad de actividad turística en el asentamiento de Mar Chiquita y de actividad recreacional localizada dispersa en el perilago e itinerante dentro del acuífero, en la cadena de médanos y en la extensión de playas, en densidad limitada. La aptitud se considera *baja*, restringida a ciertos usos, sitios y condiciones, objeto de consideración al evaluar el nodo.

Accesibilidad.

La accesibilidad resulta restringida en función de la ubicación marginalizada, la disposición y extensión lineal del área, de la ausencia de vías de penetración en el territorio, no obstante el trayecto paralelo y adyacente de la ruta 11, además del estado, dominio y uso de las parcelas. Aunque el acceso vial al área pudiere ser suficiente dentro del área es inexistente, por tanto se considera que la accesibilidad del área es *baja*.

Síntesis

A propósito de su actualidad, de acuerdo a la síntesis de la evaluación realizada, se le reconoce *acentuada* atraktividad, *moderada* aptitud y *relativa* accesibilidad, que le ubica en tercer nivel en relación a las restantes áreas, en tanto que, de acuerdo a la ponderación asignada a su potencialidad, se le atribuye un valor que supera el promedio de las áreas y le ubica en segundo nivel en función de la incidencia de su atraktividad.

En prospección se considera que el área dispone en la actualidad de una situación relegada, en función de la inaccesibilidad e ineptitud de las condiciones de su uso y apoyo respecto de los recursos naturales de la laguna de Mar Chiquita y su entorno, susceptibles de preservación y puesta en valor, y de las condiciones del núcleo urbanizado susceptible de desarrollo turístico, aunque primordialmente en relación a la estación estival.

3. DE LOS NODOS

Los nodos objeto de consideración se corresponden con espacios definidos cuyas condiciones actuales y potenciales le confieren entidad suficiente y necesaria para constituirse en lugar de realización de actividades turísticas y/o recreativas, con más intensidad, diversidad y frecuencia, y en referente de su entorno.

La nodalidad se apoya en la entidad natural, cultural o urbana del recurso y en consecuencia remite a lagunas y sierras, núcleos y centros urbanos.

La evaluación de ubicación, disposición y potencialidad de los recursos identificados en el estudio permite definir los nodos relevantes del Area, en función de la identidad del recurso, de la calidad del entorno y de la singularidad del área.

Atento el análisis y evaluación realizada a propósito del recurso que le confiere nodalidad, se realizará una apreciación de actualidad y potencialidad y prospección de su

devenir.

Laguna de los Padres

La laguna de los Padres propone un espacio natural conformado por el lago, el perilago y la extensión de la planicie ondulada adyacente, integrados en su disposición, dominio y apropiación, cuya ubicación y dimensión le permite beneficiarse de las condiciones paisajísticas del área.

Las condiciones naturales y culturales revelan un estado relativo de preservación de sus atributos y de actividad de realizaciones recreativas, no obstante disponer de un plan de manejo ambiental actualizado y de un programa de control recurrente.

La disponibilidad de infraestructura, equipamiento e instalaciones permite disponer del acceso, uso y apoyo necesario para la afluencia y las prácticas frecuentes.

El dominio municipal incluye la extensión adyacente y le confiere competencia y autoridad respecto de una superficie con entidad suficiente para hacer del nodo Laguna de los Padres un centro de actividades recreativas compatibles más intensas y frecuentes contemplando la inclusión de actividades turísticas en sector diferenciado de acceso más restringido.

La *nodalidad* es consecuencia del inmediato acceso desde la ruta 226, de su apertura a itinerarios en ámbito natural entre lomas y sierras, de la disposición de recursos culturales (la reducción y el museo) y de recursos rurales de emprendimientos productivos y en la periódica proposición de acontecimientos programados.

La *atractividad* del nodo se apoya en las singulares condiciones naturales y las sugerentes connotaciones culturales del lugar y del entorno adyacente.

La *aptitud* del lugar se acredita en el uso actual, se sustenta en la periódica y diseminable afluencia y se apoya en los equipamientos disponibles.

La *accesibilidad* está garantizada por la transitabilidad de los itinerarios, el dominio público de la extensa parcela que le incluye y la política de concesiones adoptada.

Las objeciones a la puesta en valor radica en la dificultad de integrar recursos y actividades y equipamientos y servicios, y en la carencia de una política de puesta en desarrollo recreacional distribuido y turístico concentrado, sin perjuicio del planteado

manejo ambiental.

Laguna y Sierra La Brava

La laguna y la sierra La Brava conforman un espacio natural integrado por el lago, el perilago y la extensión llana y serrana adyacente, integrados en su conformación, no integrados en dominio y apropiación, cuya ubicación y disposición le permite beneficiarse de las condiciones paisajísticas del área.

Las condiciones naturales revelan un estado relativo de preservación de sus atributos y de actividad de emprendimientos recreativos, sin acreditar la disposición de un plan de manejo ambiental ni de un programa de control congruente.

La disponibilidad mínima de infraestructura, equipamiento e instalaciones permite disponer de acceso, uso y apoyo precarios e insuficientes para inducir la afluencia y estimular prácticas diversificadas e integrables.

El dominio público se limita al perilago, de apropiación restringida a las márgenes utilizadas recreativamente, en tanto el entorno inmediato y la extensión adyacente es de dominio privado de acceso restringido pese a la reciente puesta en actividad recreativa de la sierra en prácticas alternativas.

La nodalidad es consecuencia del inmediato acceso desde la ruta 226, de su posible inscripción en itinerarios en ámbito natural entre valles y sierras, de la disposición de recursos naturales y del eventual acceso a recursos culturales y rurales (*la estancia* en tanto obra y producción).

La atraktividad del nodo se apoya en las singulares condiciones naturales y las sugerentes posibilidades emergentes de la amplitud y diversidad lugar y del entorno adyacente.

La aptitud del lugar se acredita en el incipiente uso actual, se sustenta en la esporádica y agrupable afluencia y se apoya en los precarios equipamientos disponibles.

La accesibilidad está garantizada por la transitabilidad de los itinerarios, la extensión posible de la apropiación del perilago y la eventual puesta en actividad del sector de dominio privado del fraccionamiento *urbano* adyacente a la laguna y de las parcelas naturales ociosas o rurales del entorno serrano.

Las objeciones a la puesta en valor radica en la precaria apropiación de la margen afectada al uso recreativo y a la disuasiva calidad de equipamientos y servicios,

sustentada en la carencia de una gestión integrada del sector público y privado de puesta en desarrollo recreacional *concentrado* y turístico *disperso*, sin perjuicio de la necesidad de plantearse su manejo ambiental.

Laguna y Núcleo Mar Chiquita

La laguna de Mar Chiquita y el contiguo núcleo de Mar Chiquita se integran a un espacio de dominante natural conformado por el lago, el perilago, la planicie llana y el bañado adyacentes, la cadena de médanos y la extensión de playas del litoral marítimo.

Los recursos integrados en su contigüidad, no integrados en dominio y apropiación, cuya situación, ubicación y disposición le ha permitido preservar sus condiciones naturales y paisajísticas originales, al limitar y disuadir el uso y la ocupación.

Las condiciones naturales revelan un apreciable y reconocible estado de preservación de sus atributos, sin perjuicio de observar un estado deplorable y disuasor de los parajes de recreo y pesca, en tanto el núcleo y la margen equipada presentan un estado aceptable de *urbanización* turística y recreativa rescatable en función de proyecciones futuras.

La concentración de infraestructura, equipamiento e instalaciones en el núcleo permite disponer de acceso, uso y apoyo necesarios aunque resulten insuficientes en función de la extensión del lago y de los recursos naturales adyacentes (bañados, médanos y playas) e inadecuados en función de las prácticas alternativas compatibles con un ámbito natural diversificado y relativamente virgen.

El dominio público respecto de la laguna se extiende al perilago, de apropiación restringida a la margen urbanizada y recreativa y a los lugares puntuales de *muelle y recreo*, en tanto el entorno inmediato y la extensión adyacente es de dominio privado de acceso restringido, pese a los frustrados proyectos de emprendimientos turísticos y recreativos, excepto respecto de las playas de reconocido dominio público.

La *nodalidad* es consecuencia del inmediato acceso desde la ruta 11 N, de la posible valorización de las condiciones naturales y paisajísticas de lugares diversos y contiguos en borde marítimo y de la disposición de un núcleo turístico todavía preservado de procesos de *urbanización turística precaria*.

La *atractividad* del nodo se apoya en las notables y diversas condiciones naturales, de sugerentes posibilidades emergentes de su extensión y de las condiciones apacibles del núcleo turístico de Mar Chiquita.

La *aptitud* del lugar se acredita en la ponderación del usuario actual, se sustenta en la potencial afluencia, diseminable en el espacio en función de umbrales de densidad admisible, se apoya en la entidad de un núcleo turístico equipado y de recreos precarios.

La *accesibilidad* está restringida por la impenetrabilidad del espacio adyacente y entorno al lago, excepto el núcleo turístico y recreativo, la ilimitada apropiación privada del perilago, la precaria puesta de los recreos en actividad y la inaccesibilidad a la extensión de médanos y playas.

Las posibles objeciones a la puesta en valor del nodo en su dimensión y extensión natural se constituyen en premisas de puesta en reserva y protección del recurso en función de las calidades reconocidas y de las posibilidades de usos recreativos específicos, variados y restringidos, atento la diversidad de intereses suscitables y prácticas realizables.

Laguna y perilago se tornan en espacio propicio de actividades recreacionales dispersas, los médanos y las playas de esporádicas y diseminadas actividades alternativas y el núcleo, en su adyacencia a la playa y al lago, en unidad de puesta en desarrollo turístico.

La puesta en valor y en desarrollo integrado y diferenciado de núcleo y laguna requieren de la adopción y vigencia de un plan de manejo ambiental y de ordenación territorial congruentes.

Sierra La Bachicha

La sierra La Bachicha, adyacente a la ruta 226 en proximidad de Balcarce, en la interfase sierra-llanura, constituye un exponente del recurso *sierra* en la tipicidad que le confiere su singular relieve y las condiciones de suelo, vegetación y disposición rocosa.

Su ubicación, en la altura, le concede el privilegio de visualizar un entorno subyugante, por la diversidad del entorno próximo y la distancia del horizonte lejano, permitiendo una visión comprehensiva de un significativo fragmento del territorio bonaerense.

Tales atributos visuales resultan suficientes para atribuirle condición de recurso natural *sierra* y condición de soporte natural de observación, *mangrullo* privilegiado. Sin embargo, la sierra La Bachicha se ha constituido en escenario natural de actividades recreativas inusuales, espontáneas, naturalistas y de aventura.

Puesto en uso a partir de la gestión privada del recurso, se constituye en un *nodo referencial* de la diversidad de actividades susceptibles de realizar en soporte serrano, en función de prácticas físicas relacionadas a modalidades terrenas y aéreas de uso y goce del medio natural.

La condición de *nodo referencial* torna a sierra La Bachicha en testimonio de puesta en valor del recurso sierra en función de actividades actualmente en realización y aquellas susceptibles de realizarse. Tales actividades comprenden senderismo, andinismo, trekking, parapente y ala delta.

La *nodalidad* es consecuencia de su función referencial, sin perjuicio de la valorización del recurso natural y paisajístico del soporte y su entorno, de la ubicación adyacente a la senda turística y próxima al centro urbano de Balcarce en el área de mayor atributo recreacional de la región alternativo a la opción de mar y playa.

La *atractividad* se apoya en la interacción recurso natural - práctica recreativa y se sustenta en la expectativa e interés suscitados por las diversas modalidades de uso y goce del medio natural.

La *aptitud* del lugar se acredita en la apreciación del usuario actual y en la inducción de actividades inusuales, a partir de un austero equipamiento de base y un mínimo acondicionamiento de espacios necesarios.

La *accesibilidad* al lugar es amplia aun cuando la accesibilidad a las prácticas está condicionada, en particular a la aptitud y condición de cada uno de los usuarios y a un standard prudente de usuarios simultáneos según tipo de actividad.

La referencialidad de un nodo permite acreditar la potencialidad del recurso sierra en la diversidad de prácticas de facilidad y de riesgo compatibles con las condiciones de soporte y de equipo utilizable.

La prospección realizable trasciende al nodo específico La Bachicha y permite preveer una gradual expansión de las actividades referenciadas y puesta en actividad de otros sitios de similares posibilidades.

Entorno Batán

El *entorno Batán* define el espacio que en la difusión municipal actual se identifica como quintas y canteras al incluir los recursos culturales sustentados en un espacio de dominante natural, conformado por la planicie ondulada.

Los recursos, de diferente tipo, en función de la diversa puesta en producción del medio natural, permiten apreciar proceso y producto de actividades extractivas y rural intensivas en un área asequible por contigüidad de los espacios involucrados.

Las condiciones naturales que sustentan dichas actividades definen contexto de itinerario y escala en cada uno de los emprendimientos de interés, producto de un relieve que le confiere atributo paisajístico a la diversidad visual.

La adyacencia a la ruta 88 hacia Necochea le integra a la senda de las *colinas* en cuyo trayecto se dispone de sitios de visión panorámica del territorio e incluso del perfil urbano de Mar del Plata y alternativas de penetración hacia el mar o hacia la sierra.

La ubicación del área urbanizada de Batán en relación a la ruta le hace instancia inevitable de ciertos itinerarios y aunque su estado y equipamiento no le confieren condición de escala, en actividad itinerante recreacional, su referencia se impone a los fines de signar la localización de las *quintas y canteras*.

La utilización de vías públicas y la disposición en espacios privados permiten disponer de acceso, uso y apoyo mínimo para apreciar las quintas y canteras y el ámbito natural del *entorno Batán*, en particular de la *granja La Piedra* concebida en sentido recreativo.

La *nodalidad* es resultado del fluido acceso y tránsito de un circuito de reducida extensión que integra diferentes recursos y admite la integración y puesta en valor de otros recursos contiguos, asignándole entidad al espacio *entorno Batán*.

La *atractividad* del nodo se apoya en el interés que suscita el acceso a emprendimientos productivos a *cielo abierto*, sin perjuicio de objetar el estado de ciertas instalaciones en función recreativa, cuando además se inscriben en un paisaje natural interesante, en relación a la procedencia urbana de los usuarios probables.

La *aptitud* del lugar se acredita en la apreciación del usuario actual y en su consideración de destino recurrente de actividades recreacionales de enfoque educacional y ambiental, apto para uso fuera de temporada incluso en jornadas laborales por el acotado tiempo que puede insumir.

La *accesibilidad* se puede considerar amplia en la medida en que no resulta indispensable acceder a espacios privados y que en tales casos se cuenta con la disposición de los productores y eventualmente con el acceso económico a la granja

recreativa.

Las objeciones a la puesta en desarrollo del nodo *entorno Batán* pueden plantearse a propósito de la necesidad de disponer de vías más adecuadas y de espacios acondicionados dentro y fuera de los emprendimientos para mejor contemplar la actividad y el paisaje circundante.

Núcleo Sierra de los Padres

El núcleo de Sierra de los Padres plantea la singular integración de un área urbanizada en un espacio de dominante natural conformado por la sierra que le da soporte y el entorno que le da paisaje en función de un relieve privilegiado.

La condición de sustento urbano le confiere a la sierra el simultáneo atributo de recurso natural y cultural, cuya situación, ubicación y disposición le otorga singularidad en un territorio de primacía de la llanura y de recurrencia a la *ciudad pampeana*, conformando un espacio de interés.

Las condiciones urbanísticas no excluyen la apreciación de las condiciones naturales del sitio original, producto del relieve discontinuo, del trazado parcelario irregular, del exclusivo uso residencial, de la dispersa ocupación edilicia y de la densa forestación de ciertos sectores.

La disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos a escala de un núcleo residencial de reducida y aprehensible dimensión, atrayente en función de sus condiciones naturales y ambientales (lomas, serranías, forestación), permite reconocerle como espacio recreativo de recurrentes paseos del residente y del turista.

El dominio público respecto de calles y *plazas* encauza el paseo e induce la estancia circunstancial, sin perjuicio de la imagen de continuidad producto de la ausencia de límites de y entre los dominios privados y de la disposición de lugares de visión panorámica y de actividades de restauración y de recreación en sitios de privilegio.

La *nodalidad* es consecuencia de su ubicación en el centro de gravedad de espacios de diversa conformación natural y afectación rural y de su condición de centro de amplia visión panorámica de paisajes de diferentes calidades escénicas, sin perjuicio de su condición urbanística y de su apertura a itinerarios serranos.

La *atractividad* del nodo se acredita en las condiciones indicadas, de fruición e interés diversos, de sugerentes posibilidades a partir de la singular relación lugar -

entorno.

La *aptitud* del lugar se acredita en la ponderación del usuario actual, se sustenta en la afluencia periódica susceptible de tornarse conflictiva en relación a sus habitantes y se apoya en la existencia de equipamientos de restauración y servicios de excursión.

La *accesibilidad* es amplia, vial en función de la proximidad a la ruta 226 y espacial en función de la situación ya consignada, sin perjuicio de probables restricción o control futuros en respuesta a la sensibilidad del habitante respecto de la probable vulnerabilidad de apreciadas condiciones residenciales.

Las objeciones previsibles de sus habitantes a la presencia de personas ajenas al núcleo urbano y al deterioro paisajístico producido por equipamientos de restauración y comercio en sitios de privilegio, requieren de la congruencia de la puesta en orden y control urbanístico, y la puesta en equilibrado desarrollo recreacional.

El núcleo y la sierra se constituyen en espacio propicio para actividades recreacionales itinerarias y sedentarias de espontánea observación y de restauración en sus diferentes modalidades y para equipamientos turísticos de calidad en pequeña escala admisibles en sectores específicos, previa conformidad vecinal.

Núcleo Unidad Turística de Chapadmalal

La Unidad Turística de Chapadmalal plantea la singular característica de constituir el único asentamiento producto de un deliberado e integral proyecto público de desarrollo urbanístico y turístico del litoral Atlántico bonaerense.

La condición de sustento urbano de una singular alternativa turística de *mar y playa*, adyacente al lago artificial donde afluye el arroyo Chapadmalal, ubicado entre dos centros turísticos de la entidad de Mar del Plata y Miramar, partícipe de un proceso integral de puesta en valor de un extenso litoral de médanos, acantilados y playas.

En su entorno se identifican los asentamientos turísticos espontáneos de Santa Isabel y San Eduardo separados por el arroyo Chapadmalal, sin perjuicio de radicación residencial.

La concentración de infraestructura, equipamiento e instalaciones en el núcleo permite disponer de acceso, uso y apoyo necesarios a las actividades turísticas y recreacionales, aunque con aptitud estacional actualmente limitada al carecer de acondicionamiento climático de sus equipamientos y no contemplar in situ actividades

fuera de temporada.

La conformación y la ordenación urbanísticas del conjunto de unidades edilicias diferentes, de alojamiento, restauración y recreación, familiar y multifamiliar, y de esparcimiento en playas, espacios verdes y unidades polideportivas, con un criterio paisajístico naturalista, hace que el *equipamiento turístico* se constituya en *recurso turístico y recreacional*.

La *nodalidad* es consecuencia de su ubicación en la ruta 11, S al promediar la distancia perceptible entre Mar del Plata y Miramar y conferir densidad y diversidad *urbana*, aunque estacional, al continuo fraccionado de ocupación dispersa del litoral turístico del sur de Mar del Plata, en un entorno verde ondulado.

La *atractividad* del nodo se apoya en fruición y el interés de las realizaciones artificiales de puesta en valor de las condiciones naturales y en su carácter de escena y paisaje en el transito de un intenso flujo y en la localización de un denso contingente turístico.

La *aptitud* del lugar se acredita al considerar la capacidad que en la actualidad le confieren casi seis mil plazas de alojamiento con restauración anexa y espacios y servicios de recreación distribuidos en relación a nueve establecimientos y veinte bungalows equipados y servidos.

La *accesibilidad* vial y espacial es obvia, en tanto es amplia al uso recreacional y condicionada al uso turístico, en función del dominio público concesionado en función de afectación social, bajo la tutela de la Secretaría de Turismo de la Nación.

La inclusión en calidad de recurso turístico regional, sin perjuicio de ubicación litoral y afectación estival, adquiere sentido potencial en función de la posibilidad de acondicionar el equipamiento y proyectar el uso *desestacionalizado y deslitoralizado* que coloque un centro de tales condiciones en valor y en desarrollo recreacional y turístico fuera de temporada.

La disposición y la capacidad admite la afectación parcial o total a una o diferentes actividades convocantes con el recurso adicional de disponer de un espacio polifuncional cubierto con capacidad para dos mil personas.

Centro Balcarce

El centro urbano de Balcarce tiene primacía dentro de los centros comprendidos

en el área de influencia de Mar del Plata, en función de su magnitud poblacional, de la producción del territorio comprendido por el Partido y de la singular dinámica que suelen imprimirle las sucesivas gestiones comunales, apreciación que se acentúa al limitarse al radio de interacción recreacional y turística de Mar del Plata.

La condición urbana en contexto serrano de Balcarce, en espacio de producción agrícola, le confiere cierta singularidad que le distingue de Miramar, centro urbano de litoral, en espacio de producción turística, y de Cnel. Vidal, centro urbano de llanura, en espacio de producción ganadera, que no obstante trazados similares adquieren diferente conformación.

A las condiciones contextuales del área de competencia se integra la disposición de recursos naturales y culturales asentados en un apreciable sustento paisajístico. Tal despliegue, en una ubicación intermedia entre Tandil y Mar del Plata y en una ubicación recreacional límite respecto de Mar del Plata, le concede entidad por disposición y ubicación.

En tal sentido, se constituye en destino de la senda de *las sierras* sustentada en la ruta 226 a una distancia vial de 75 Km de Mar del Plata y a una distancia perceptual que se reduce en función de entorno paisajístico y meta expectable.

La meta adquiere expectativa en función de la presencia de ciertos recursos culturales en relación al automóvil producto de la presencia del museo y del autódromo y en relación a la actividad agrícola producto de la sede regional del Instituto Tecnológico y de la Facultad de Ciencias Agrarias, en proximidad, además de ser escala oportuna en itinerario regional.

La *nodalidad* es consecuencia de la apreciada ubicación y de la disposición de un umbral de recursos adecuados además de tener equipamiento mínimo de alojamiento y suficiente de restauración.

La condición de sede del Municipio y de residencia de una población de cierta magnitud permite atribuir proyección a las acciones que se desarrollen en finalidad recreativa.

La *atractividad*, la *aptitud* y la *accesibilidad* del centro urbano están en relación a los conceptos ya expresados, en la calidad ambiental de sus espacios y en hospitalidad atribuible a sus residentes, valorados en la realización de acontecimientos programados.

La propicia accesibilidad vial respecto de Mar del Plata y Tandil, centros

urbanos que en diferente magnitud auspician actividad turística, y de centros urbanos de la Provincia hacen precisamente de los acontecimientos programables *el recurso* de mayor potencialidad, solo limitado por la creatividad en su concepción y voluntad en su realización.

Centro Cnel. Vidal

El centro urbano de Cnel. Vidal no posee la relevancia de Balcarce ni de Miramar dentro de los centros comprendidos en el área de influencia de Mar del Plata, su limitada magnitud poblacional, la acotada producción de su territorio y la tenue dinámica de las gestiones comunales, acentúan su relativa marginalidad respecto de la región, apreciación que se acentúa al observar la relación interior -litoral dentro del Partido.

La condición urbana de un asentamiento relativamente pequeño, en contexto de llanura de producción ganadera, tiende a asemejarse a no pocos asentamientos del interior bonaerense; sin embargo, la ubicación y la conexión vial y ferroviaria con Buenos Aires y Mar del Plata y su condición de sede administrativa municipal, le confieren cierta potencialidad.

Su ubicación adyacente a la ruta 2 en el radio de influencia de Mar del Plata y en el radio de eventual interacción recreacional, atento la distancia de 65 Km. de futura *autopista*, permiten integrarle en la consideración de los recursos regionales.

Las *débiles* condiciones contextuales del área de competencia y la ausencia de recursos naturales y culturales significativos en la localidad, no excluyen el rol susceptible de adquirir en función del recurso extenso de la *pampa*, del recurso intangible de la *tradición* y del periódico espectáculo de las actividades del *gaucho*.

Tal singularidad de recursos dispuestos en torno a un centro ubicado en el límite accesible de las actividades recreacionales de un centro de la magnitud poblacional y turística de Mar del Plata le confiere entidad de nodo potencial.

En tal sentido, se constituye en destino de la senda de *la llanura* sustentada en la ruta 2, pese al intenso tránsito, a una distancia vial accesible, susceptible de constituirse en meta expectable de programa de actividades relacionadas a la puesta en valor del entorno *pampeano, tradicional y gauchesco*.

La *nodalidad* es resultado posible de la disposición de un umbral de recursos singulares, de su condición de sede administrativa municipal y de su ubicación por relación a la ruta 2, que le permite disponer de equipamiento de restauración, adecuado a una escala recreacional.

La *atractividad*, la *aptitud* y la *accesibilidad* del centro urbano están en relación a los atributos considerados, en la escala y dimensión de sus espacios ordenables y cualificables y en la disposición de sus residentes inducible y estimulable.

La propicia accesibilidad vial respecto de Buenos Aires, Mar del Plata y otros centros urbanos bonaerense permiten atribuir potencialidad a acontecimientos integrables a la programación de actividades en la región, en particular para encauzar al flujo recreacional fuera de temporada.

Centro Miramar

El centro urbano y turístico de Miramar no alcanza la magnitud poblacional de Balcarce, aunque la excede si se considera la magnitud locacional turística, en tanto su ubicación litoral le margina del uso turístico no estival y le resta posibilidades de uso recreacional fuera de temporada.

La estacionalidad de la actividad turística y su marginalidad relativa respecto del territorio rural de producción agrícola, referenciados a Otamendi y Mechongué, reducen su significación planteando una singular relación interior -litoral dentro del Partido.

La condición urbana de un centro de tales características, en contexto de litoral marítimo de producción turística, tiende a asemejarle a no pocos asentamientos del litoral bonaerense, sin embargo la ubicación y la conexión vial con Mar del Plata y su condición de sede administrativa municipal, le confieren cierta potencialidad mas allá de la temporada estival.

Su ubicación casi terminal de ruta 11 en el radio de influencia de Mar del Plata y en el radio de eventual interacción recreacional, atento la distancia de 50 Km de senda paisajística y de futuro camino interior alternativo, permiten integrarle en la consideración de los recursos regionales.

La condición turística de Miramar fue objeto de estudio y proposición de estrategias de desarrollo por el Centro de Investigaciones y en tal sentido la apreciación de los recursos reconocía la primacía excluyente de mar y playas, sin perjuicio de atribuirle entidad recreacional al vivero como recurso *natural* y a su condición urbana y de equipamiento ciertas condiciones susceptibles de potenciar fuera de temporada.

Su ubicación le constituye en destino de la senda de *las playas* sustentada en la ruta 11 a una distancia vial de 50 Km de Mar del Plata y a una distancia perceptual que se

reduce en función de entorno paisajístico, mediación de Chapadmalal y meta expectable.

La meta se torna expectable en función de la condición estival de un centro de intensa actividad y más allá del verano en su condición de centro *vacío de actividad* con un parque-reserva-vivero de interés y un equipamiento de restauración adecuado a una escala en itinerario recreacional por la senda de mayor aptitud paisajística del litoral bonarense.

La *nodalidad*, más allá de la temporada, es resultado posible de la disposición de un umbral de recursos singulares en el itinerario y la meta de un trayecto recreacional, de su condición de sede administrativa municipal y de su ubicación por relación a la ruta 11 a accesible distancia de Mar del Plata.

La *atractividad*, la *aptitud* y la *accesibilidad* del centro urbano están en relación a las condiciones mencionadas, en la escala y dimensión de los programas de acontecimientos susceptibles de realizar y de los proyectos de acondicionamiento y equipamiento que reduzcan el vacío de actividad.

La propicia accesibilidad vial respecto de Mar del Plata permite conceder potencialidad a acontecimientos integrables a la programación de actividades en la región, en particular para encauzar flujo recreacional del residente radicado y del turista alojado en Mar del Plata.

4. DE LAS SENDAS

Ruta 11 al sur

El trayecto comprendido por la ruta 11 entre Mar del Plata y Miramar (48 km. Mar del Sur a 71 km.) implica la posibilidad de un itinerario en la interfase entre la llanura ondulada y el mar, constituyéndose simultáneamente en conexión entre centros y en disyunción entre áreas.

Tal circunstancia le confiere singularidad respecto de las rutas radiales concéntricas a Mar del Plata que en función de la conformación natural del territorio de sostén plantea diversidad de situaciones y en función de la diferenciada aptitud de los espacios adyacentes propone usos diversos.

Origen y destino en centros turísticos de diferente magnitud le confieren una fluencia de tránsito que se nutre además de las *solicitaciones de borde* de la continuidad

de playas, solo interrumpida por acantilados, y la continuidad de la urbanización litoral, solo interrumpida por espacios rurales no fraccionados.

La condición del borde marítimo plantea la extensión del recurso natural, playa en mayor dimensión, acantilado en ciertos sectores y médanos forestados en no pocos sectores. El recurso natural playa equipado con unidades de balneario y de recreación, el recurso forestal equipado con unidades de restauración.

La condición del borde interior plantea la extensión del fraccionamiento turístico, *sub-urbanizado* en su mayor parte por una ocupación dispersa y estacional, con equipamiento urbano a escala de la capacidad locacional estival, y vías de penetración al territorio interior a intervalos relativamente regulares.

La presencia de la Unidad Turística de Chapadmalal, centro turístico de uso exclusivamente estival de singulares características urbanísticas, testimonia un modelo turístico. Su ubicación, implantación y disposición por relación a la ruta le confieren una significación relevante, en tanto se apoya en la diferente aptitud de los espacios de borde.

Atractividad

La atractividad de la ruta resulta de su condición de senda turística y recreativa, en tanto cauce de flujos turísticos y cadena de eslabones recreativos, además de itinerario de interés paisajístico en sí, y por las condiciones de *borde* inmediato y de *horizonte* mediato.

La atractividad de la senda se expresa en las preferencias de turistas y residentes de Mar del Plata y de Miramar, acreditadas en encuestas, que le confieren precedencia respecto de rutas alternativas para pasear en cualquier estación.

Aptitud

La aptitud de las áreas adyacentes a la senda se acredita en el uso y la ocupación actual y potencial en función de la calidad de soporte, escenario y paisaje que le confieren los recursos naturales y el singular aporte de equipamientos y servicios adecuados a la diversidad de necesidades y aspiraciones de los usuarios.

La aptitud de la senda se advierte en la entidad adquirida como itinerario expectable de paseo incluso con prescindencia de escalas y destino, cuya restricción resulta de la simultánea condición de senda paisajística e itinerario único y necesario de acceso a las playas del sur de uso masivo.

Accesibilidad

La accesibilidad de las áreas adyacentes a la senda resulta diferenciada según se refiera al borde marítimo apropiado e integrado por unidades de balnearios concesionadas accesible con restricciones o el borde interior fraccionado de ocupación dispersa o rural cuya disposición disuade itinerarios de penetración no obstante la localización de recursos paisajísticos areales y turísticos puntuales de estancia.

La accesibilidad a la senda paisajística se restringe en temporada por el impacto del tránsito cotidiano de turistas y residentes en Mar del Plata a las playas y el tránsito interurbano Mar del Plata - Miramar, sin subestimar la incidencia del cruce de turistas alojados en las *urbanizaciones* del borde interior.

Ruta 88

El trayecto susceptible de realizar por la ruta 88 de Mar del Plata hacia el sur, sin perjuicio de las diferencias que se presentan al promediar la distancia a Necochea (a 131 Km), implica la posibilidad de un itinerario a través de la planicie ondulada, diferenciada en sus bordes por el uso productivo dominante.

Tal circunstancia que le confiere definida identidad y singularidad entre las alternativas radiales a Mar del Plata y oportunidad de aprehensión de un espacio natural culturalmente *apropiado*, puesto en producción diversificada, visible y legible en el paisaje.

Origen y destino en Mar del Plata y Necochea, centros urbanos y turísticos disociados en función de distancia y funcionalidad regional, plantea la preeminencia de un tránsito relacionado a la actividad productiva y comercial, sin presencia de solicitudes adyacentes, limitada a la presencia de los núcleos urbanos de Batán en su traza y a Otamendi y Mechongué en su proximidad.

En la entidad paisajística de su trazado y en la diferencia del uso productivo de un medio natural, cuyo relieve le confiere visibilidad, se sustenta su interés. La diferencia radica en el uso extractivo y uso rural intensivo en el borde sur en lomadas próximas y acentuadas y en el uso industrial y rural intensivo en el borde norte en planicie y lomadas más suaves.

Atravesar la llanura ondulada introduce en el medio natural que entorna a Mar del Plata y en el medio productivo que provee insumos a la construcción de la ciudad y a

la alimentación de sus habitantes. La extracción de la piedra y la producción del ladrillo, el cultivo de frutas y hortalizas y la producción de alimentos, visibles en su impronta espacial acentúan su significación.

La presencia del centro urbano *sub-urbanizado* de Batán atravesado por la ruta, carente de una ordenación espacial adecuada, afecta el itinerario en tránsito y en paisaje, en tanto la distancia a Necochea como eventual destino disuade de extender el itinerario más allá del acceso a las quintas y canteras.

Atractividad.

La atractividad de la ruta resulta de su condición de senda recreativa en tanto cauce potencial de flujo recreacional en función de las condiciones paisajísticas en sí y de entorno y los recursos culturales de borde inmediato y alternativas de itinerarios de conexión con la ruta 226 a través de lomas y sierras.

La atractividad de la senda no se expresa en las preferencias de turistas y residentes de Mar del Plata, atribuible a su connotación *industrial* y su posible desconocimiento antes que a su improbable valoración, cuando es reciente su puesta en difusión como opción recreacional.

Aptitud.

La aptitud de las áreas adyacentes a la senda se advierte en la disposición de recursos susceptibles de interés recreacional, itinerante o localizado, de mediar opciones que trasciendan la mera visualización de los recursos para admitir la presencia y la participación del usuario en actividades.

La aptitud potencial de la senda se advierte en la entidad del paisaje aunque la connotación internalizada y la ausencia actual de escalas y destinos en itinerario de *ida y vuelta* restringen sus posibilidades.

Accesibilidad

La accesibilidad de las áreas adyacentes a la senda resulta diferenciada según se considere la disposición o la identificación de accesos y caminos susceptibles de uso destinado a goce del paisaje, en tanto una permite aquello que la otra disuade, excepto en el paseo de las *quintas y canteras* objeto de difusión.

La accesibilidad a la senda paisajística se restringe por las connotación de inseguridad atribuida al tránsito de transporte de carga y la dimensión y estado de la ruta, no obstante las obras realizadas en el tramo a Batán y el uso *urbano* que adquiere en

dicho centro.

Ruta 226

El trayecto comprendido por la ruta 226 entre Mar del Plata y Balcarce (72 Km) implica la posibilidad de un itinerario en la interfase entre las sierras y la llanura, constituyendo simultáneamente conexión entre centros y disyunción entre áreas.

Tal circunstancia le confiere notable singularidad respecto de las rutas radiales concéntricas en Mar del Plata que a partir de la disposición natural del territorio propone medios de neta diferenciación entre sí, *la sierra y la llanura*, cuanto respecto de *la playa y el mar*, dispuestos en ejes transversales *interior-litoral*.

Origen y destino en centros urbanos de diferente magnitud, función e implantación, transcurre un espacio de intensa *solicitud* recreativa y tenue *solicitud* productiva, atento las condiciones de paisaje y de producción, tanto del borde serrano cuanto del borde llano.

La condición del borde serrano plantea la mayor densidad y diversidad de recursos naturales del Area, por la presencia de lomadas, valles y sierras, de arroyos y lagunas, de bosques, sustentando usos rurales y forestales, que califican el paisaje.

La condición del borde llano se conforma de una atenuada planicie de suaves ondulaciones de uso rural extensivo, con esporádicos asentamientos que poco alteran el predominio natural y rural.

Las lagunas de los Padres, La Brava y El Encanto, en el borde serrano y La Invernada, acentúan el interés turístico y recreacional y la singularidad paisajística del área, que se incrementa por la presencia de las sierras en su entorno.

La incidencia de los asentamientos a la vera de la ruta, ya que ninguno atraviesa, se asimila por magnitud pequeña, función rural e implantación adecuada, excepto en el área periurbana de Mar del Plata por su precariedad.

Atractividad

La atractividad de la ruta resulta de las condiciones mencionadas realizadas que le diferencia y privilegia al enhebrar los recursos naturales y rurales más diversos e interesantes de los inmediatos a las rutas radiales a Mar del Plata.

Sustentada en un relieve de interfase asume las alternativas de la sierra y el llano con intermitencias que le confieren calidad de senda paisajística, además de vía regional de tránsito fluido de Mar del Plata hacia centros de menor magnitud.

La atractividad de la senda se expresa en las preferencias de turistas y residentes de Mar del Plata, e incluso de Miramar, acreditadas en encuestas, que le atribuyen precedencia respecto de rutas alternativas para pasear en cualquier estación, sin perjuicio de la atractividad de los nodos conformados por la laguna de los Padres y la sierra de los Padres.

Aptitud.

La aptitud de las áreas adyacentes a la senda, en particular del borde serrano, se acredita en el uso y la ocupación actual, decreciente al distanciarse de Mar del Plata, pero no menos apreciada respecto de actividades espontáneas y naturales, en función de la calidad de soporte, escenario y paisaje y la disposición de ciertos equipamientos y servicios en torno a ciertos nodos.

La aptitud de la senda se advierte en la entidad adquirida y reconocida como itinerario expectable de paseo incluso con prescindencia de penetración en áreas adyacentes o de diferente alternativa de retorno, cuya restricción es resultado de la ausencia de orientación e información suficiente a pesar de la seducción del paisaje.

Accesibilidad.

La accesibilidad de las áreas adyacentes a la senda resulta similar, pese a la diferencia de interés suscitable, a través de caminos consolidados, de tierra y vecinales en condiciones inciertas de transitabilidad *recreativa* no obstante el eventual propósito de paseo por referenciación paisajística.

La accesibilidad a la senda paisajística se presenta sin restricciones, más allá del peaje ubicado en proximidad a La Brava y del tránsito que se intensifica en horario de retorno los días del fin de semana, aunque sin interferencia de los núcleos urbanos adyacentes.

Ruta 2

El trayecto de la ruta 2 entre Mar del Plata y Coronel Vidal queda comprendido (61 Km) en la vía de conexión Mar del Plata - Buenos Aires (404 Km.) e implica la posibilidad de transitar en la medio de la planicie, apenas referenciada lateralmente en el

horizonte por el perfil de las sierras.

Ruta de función vial extrarregional, afectada por un tránsito continuo e intenso, creciente en temporada y en fines de semana en función de la fluencia de turistas, actualmente susceptible de saturación aunque en lo mediato superable por extensión de la obra de ampliación en curso.

Origen y destino de área metropolitana y metrópoli regional, cauce de turistas de centro emisor a áreas receptoras, conexión necesaria entre centros y núcleos urbanos adyacentes, se utiliza casi exclusivamente como conducto uniforme y continuo de traslado, en perjuicio de cualquier alternativa de itinerario recreativo.

La condición de los bordes es similar y atento la condición de la llanura solo la presencia del árbol en unidad o del bosque provee el incidente destacable, además de la recurrente presencia de superficies anegables o anegadas según intensidad de las lluvias estacionales.

La presencia alternada en los bordes de núcleos y centros urbanos se indiferencia por el uso funcional y velocidad de tránsito y por carencia de *solicitaciones* solo atribuibles al descontrol de la publicidad, excepto por la conformación de ciertos asentamientos *recreacionales* forestados del tipo La Armonía y El Sosiego.

Atractividad.

La atractividad de la ruta se subsume en su condición funcional de vía necesaria de conexión Mar del Plata - Buenos Aires. Tal condición se atenúa frente al impacto susceptible de producir en ciertos usuarios la dimensión del paisaje pampeano y la percepción del horizonte lejano.

La atractividad de la senda no se presenta en las preferencias de turistas y residentes de Mar del Plata, no ya por la recurrencia frecuente en la mayoría de los casos, sino probablemente por la connotación exclusivamente vial y la incierta referencia lateral de un territorio natural continuo de uso rural pecuario extensivo.

Aptitud.

La aptitud de las áreas adyacentes a la senda se acredita exclusivamente por el uso recreacional circunstancial de los centros urbanos y de las estancias en oportunidad de acontecimientos programados, públicos o privados en su caso.

La aptitud de la senda se pierde por las condiciones señaladas no obstante el intenso flujo de turistas de temporada, no menos significativo en magnitud fuera de temporada, al atenerse exclusivamente a la utilidad funcional de la ruta, cuya restricción radica en la finalidad de traslado a destino en el menor tiempo posible.

Accesibilidad.

La accesibilidad de las áreas adyacentes a la senda resulta diferenciada según alcance del itinerario de penetración y su proximidad o lejanía a Mar del Plata, en tanto la zona comprendida entre Vivoratá y Coronel Vidal se caracteriza por la presencia de bañados, lagunas intermitentes y lagunas carente de caminos transitables ni destino recreacional que le justifique.

La accesibilidad a la senda en interés paisajístico se restringe por el impacto del fluido e intenso tránsito de turistas en temporada y fines de semana, ocasiones previsibles de realización de paseos recreativos, independientemente del interés recreacional que le inspire, natural o cultural.

Ruta 11 al norte

El trayecto comprendido por la ruta 11 entre Mar del Plata y Villa Gesell (107 km. Mar Chiquita a 35 Km) implica la posibilidad de un itinerario en la interfase entre la llanura y el mar o entre la llanura y la albufera, constituyendo simultáneamente conexión entre centros turísticos del litoral y disyunción entre áreas.

Tal circunstancia le confiere singularidad respecto de las rutas radiales a Mar del Plata que en función de la conformación natural del territorio de sostén propone transitar tres tramos diferentes Mar del Plata a Santa Clara, Santa Clara a Mar Chiquita, Mar Chiquita a Villa Gesell, por interioridad creciente de la ruta y diversidad de bordes.

Definida por la interconexión de centros turísticos, antes que por referencia a origen y destino, la ruta adquiere interés variable a partir de su diversidad. Sin embargo, adyacente al mar no posee las condiciones de la ruta 11 al Sur, atravesando la llanura no plantea el paisaje de la ruta 2, adyacente a laguna de interés, no presenta el entorno persuasivo de la ruta 226.

En condición de borde marítimo carece de playas adecuadas, en condición de borde llano no propone llanura de interés y se distancia de playas interesantes, en condición de borde lacustre no contempla accesos alternativos a la localidad de Mar Chiquita.

El centro turístico de Santa Clara, no obstante la magnitud adquirida mediante la implantación de viviendas turísticas o por el breve e intenso proceso de *urbanización*, se presenta carente de valores urbanos o paisajísticos que una ordenación oportuna podría haber inducido o una recuperación no demasiado tardía pudiese promover.

Atractividad

La atractividad de la ruta se desvirtúa a partir de la pérdida de identidad que producen los cambios sucesivos en las condiciones de borde y las expectativas suscitables en función de la incierta diversidad.

La ausencia de atractividad de la senda se expresa en su omisión entre las preferencias de turistas y residentes de Mar del Plata, acreditada en encuestas, que le relega respecto de rutas alternativas.

Aptitud

La aptitud de las áreas adyacentes a la senda se restringen a la zona de playas de la zona intermedia entre Sta. Clara y Mar Chiquita en función de turismo estival aunque en obvia competencia con el resto de los centros ya equipados y urbanizados del resto del litoral Atlántico.

La aptitud de la senda se diluye por ausencia de recursos naturales o culturales relevantes, más allá de la puntual presencia de la Posta del Angel en Sta. Clara o la areal potencialidad de la laguna de Mar Chiquita.

Accesibilidad

La accesibilidad de las áreas adyacentes a la senda se presenta inversa a la atractividad atribuible a los recursos adyacentes, en tanto es inmediata a playas exiguas, es incierta respecto de playas interesantes y es nula en relación a la laguna y a la cadena de médanos.

La accesibilidad a la senda en opción paisajística se restringe por condiciones de seguridad en el sinuoso tramo adyacente al mar y carece de interés por entorno continuo e indiferenciado en el resto del trayecto, carente de penetraciones o circuitos alternativos.

5. CAMINOS

La consideración de las rutas radiales concéntricas en Mar del Plata no agota las

sendas susceptibles de identificar y apreciar en el Area objeto de estudio, en tanto la aprehensión y comprensión del territorio nos plantea y propone la consideración de ciertos caminos circundantes, transversales a las rutas radiales.

Apreciables en su condición de senderos, por relación a las sendas, los caminos identificados se consideran sintéticamente en su potencialidad y en su prospección.

Camet-Santa Paula-Batán

El trayecto que comprende el sendero entre Camet y Batán (19 Km) permite conectar las rutas 2, 226 y 88 entre sí posibilitando un *circuito chico* con origen y destino en Mar del Plata (MdP - ruta 2 - sendero Camet/Santa Paula/Batán - ruta 88 - MdP) a través del área rural más próxima al área urbana de uso intensivo de disposición de recursos naturales y rurales susceptibles de puesta en valor y conexión, a imagen y similitud del *instituido* paseo de *quintas y canteras*.

La potencialidad radica en la conexión que plantea en función de las condiciones atractividad y aptitud de las áreas de llanura y de lomadas y de la producción rural de cultura intensiva.

La prospección recreacional del sendero se apoyaría en la persuasión al sector público de acondicionar el camino y el tramo *vecinal* y a los productores privados elegidos en función de condición de su establecimiento de acondicionarle en pre-visión recreativa, anexando exhibición de producción y productos.

Santa Clara-Sierra de los Padres-Playa Chapadmalal

El trayecto que comprende el sendero entre Santa Clara y Chapadmalal (76 Km.) permite conectar las rutas 11 N, 2, 226, 88 y 11 S entre sí posibilitando un *circuito medio* con eventual origen y destino en Mar del Plata (MdP - ruta 11 N - sendero Sta. Clara/Sierra de los Padres/Playa Chapadmalal - ruta 11 S - MdP) a través del área rural de uso intermedio de disposición de recursos naturales (playa - llanura - sierra - lomada - playa) y culturales diversos (producción rural extensiva, intensiva y extensiva en establecimientos de interés) susceptibles de puesta en valor y conexión.

La potencialidad del sendero radica en la acotada extensión de un itinerario que alterna recursos y paisajes diferentes susceptible de realizar en el lapso de una jornada diurna.

La prospección recreacional radica en la eventual participación privada de una

estancia en cada tramo de producción extensiva (Sta. Clara-El Coyunco y cruce ruta 88-Pya. Chapadmalal) y opción productiva o recreativa en torno a Sierra de los Padres, y la necesaria participación pública en el acondicionamiento del camino.

Mar Chiquita- La Brava- Miramar

El trayecto que comprende el sendero entre Mar Chiquita y Miramar (116 Km) permite conectar las rutas radiales concéntricas en Mar del Plata posibilitando un *circuito grande* con eventual destino y origen en Mar del Plata, susceptible de segmentar en función de intereses, condiciones y participación, atento los recursos puntuales susceptibles de puesta en valor en cada uno de los tramos, asumiendo el rol relevante de Mar Chiquita y su Laguna y de Miramar y su Vivero en los extremos y de La Brava, sierra y laguna, en su carácter de nodo central.

La apreciación de su potencialidad recreacional debiera ser objeto de un estudio particularizado, sin perjuicio de los beneficios que implicara la integración funcional del sistema vial a partir del acondicionamiento al tránsito de los tramos comprendidos entre La Caleta en ruta 11 N y La Ballenera en ruta 88.

Coronel Vidal- Balcarce

El trayecto de la ruta 55 entre Coronel Vidal y Balcarce (67 km.) propone una conexión interesante que permite triangular la relación MDP-Coronel Vidal-Balcarce-MdP y plantear una opción a partir de rutas pavimentadas entre los centros urbanos indicados, en función de ampliar la accesibilidad del Área a propósito de la programación y realización de acontecimientos programados.

Senderos Areales

Dentro de cada área delimitada por las rutas radiales se identifican senderos susceptibles de constituirse en pequeños itinerarios de interés susceptibles de las diferentes alternativas de paseo. En tal sentido los senderos más interesantes para paseos de movilización pausada se ubican en la zona más densa en incidentes y más próxima a Mar del Plata del área de sierras y lagunas.

El área de sierras y lagunas, entre la ruta 88 y la ruta 226, propone itinerarios de interés definiendo un circuito chico (MDP-ruta 226-Sierra de los Padres-Los Robles-Los Ortiz-Batán-ruta 88-MDP), un circuito medio (MDP-ruta 226-La Brava-La Copelina-El Boquerón-ruta 88-MDP) y un circuito grande (MDP-ruta 226-Balcarce-Las Piedritas-Sta. Mónica-Los Patos-ruta 88-MDP), sin perjuicio de las alternativas que pudieran suscitarse en su trayecto.

La atraktividad de dichos circuitos es relevante, sin embargo sus posibilidades en la actualidad resultan limitadas al mero tránsito dentro de un ámbito paisajístico, por la insuficiente aptitud y la carencia de espacios recreativos y de unidades de equipamiento que confieran escalas excusas al itinerario en los caminos interiores.

EVALUACION DE RECURSOS

AREAS Y SENDAS RADIALES

	ATRACTIVIDAD			APTITUD			ACCESIBILIDAD		
	ENTIDAD	FRUICION	INTERES	DE USO	DE SOSTEN	DE APOYO	VIAL	PUBLICA	PRIVADA
PLAYA									
SENDA R 11 S	3	3	3	3	3	3	2	3	3
AREA R 11 - R 88	2	2	2	3	3	2	2	2	2
SENDA R 88	2	2	2	1	2	1	2	1	2
AREA R 88 - R 226	3	3	3	3	3	2	3	3	2
SENDA R 226	3	3	3	3	3	2	3	3	2
AREA R 226 - R 2	1	1	1	1	2	1	2	1	1
SENDA R 2	1	2	1	2	2	3	3	1	2
AREA R 2 - R 11 N	1	1	2	1	2	1	1	1	2
SENDA R 11 N	1	1	2	1	2	1	1	2	1
AREA R 11 N - PLAYA	3	2	3	2	2	2	2	2	2
PROMEDIO	2,3	2,0	2,2	2,0	2,4	1,8	2,0	2,0	1,8

Nota: el valor indicado respecto de cada atributo de las variables consignadas es expresión del consenso del equipo de investigación, en consideración a la información disponible y la observación realizada.

ACTUALIDAD

AREAS Y SENDAS RADIALES

	ATRACTIVIDAD	APTITUD	ACCESIBILIDAD	ACTUALIDAD	
				SENDAS	AREAS
PLAYA					
SENDA R 11 S	9	9	8	26	
AREA R 11 - R 88	6	8	6		20
SENDA R 88	6	4	5	15	
AREA R 88 - R 226	6	8	8		25
SENDA R 226	9	8	8	25	
AREA R 226 - R 2	9	4	4		11
SENDA R 2	4	7	6	17	
AREA R 2 - R 11 N	4	4	4		12
SENDA R 11 N	4	4	4	12	
AREA R 11 N - PLAYA	8	6	5		19
PROMEDIO	6,2	6,2	5,8	19	13,6

Nota: el valor indicado en cada variable es el resultado la suma de los valores asignados a los atributos.

POTENCIALIDAD

AREAS Y SENDAS RADIALES

	ATRACTIVIDAD	APTITUD	ACCESIBILIDAD	POTENCIALIDAD	
				SENDAS	AREAS
PLAYA					
SENDA R 11 S	27	18	8	53	
AREA R 11 - R 88	18	16	6		40
SENDA R 88	18	8	5	31	
AREA R 88 - R 226	27	16	8		51
SENDA R 226	27	16	8	51	
AREA R 226 - R 2	9	8	4		21
SENDA R 2	12	14	6	30	
AREA R 2 - R 11 N	12	8	4		24
SENDA R 11 N	12	8	4	24	
AREA R 11 N - PLAYA	27	12	5		44
PROMEDIO	18,9	12,4	5,8	37,8	36

Nota: el valor indicado en cada variable es resultado de la afectación de un coeficiente ponderado de potencialidad a la actualidad (3 atractividad - 2 aptitud - 1 accesibilidad).